

Årsredovisning för  
**Brf Forshagagatan**  
769623-8315

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forshagagatan, 769623-8315 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen bildades 2011-10-25. Föreningens firma är Brf Forshagagatan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning

##### *Ledamöter*

Regina Illner  
Roland Cervin  
Catharina Kotala  
Johan Lindgren  
Patrik Wiberg  
Ronnie Beckman

Ordförande  
Vice ordförande  
Ledamot / Sekreterare  
Ledamot / Kassör  
Ledamot / Yttre områden  
Ledamot / Fastighet och lokaler

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 18 protokollförda sammanträden inkl årsstämman.

#### **Revisor**

På stämman valdes Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB, till revisor.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Christina Berggren Beckman och Eva Andersén.

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit alla i styrelsen beroende på uppgift.

#### **Föreningen**

Föreningen bildad:	2011
Fastigheten förvärvad:	2013 (av Familjebostäder)
Fastighetsbeteckningen:	Brommö 3
Mark:	Tomträtt
Äkta/oäkta	Äkta bostadsrättsförening
Lägenheter:	132 lägenheter (varav 109 bostadsrätter och 23 hyresrätter)
Lokaler:	6 lokaler
Garage / p-platser:	58 garage / 62 p-platser (separat kö)
Månadsavgift inkluderar:	Värme, vatten
Planerade avgiftshöjningar:	Inga för närvarande men om inte resultaträkningen stabiliseras under året kan ytterligare avgiftshöjningar bli aktuella.
Överlåtelseavgift:	2,5% av prisbasbeloppet (f.n. 1110 kr) Betaldas av köparen
Pantsättningsavgift:	1% av prisbasbeloppet (f.n. 444 kr) Betaldas av köparen
Juridisk person:	Accepteras ej
Teknisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)
Ekonomisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)

#### **Fastigheten**

Byggår	1959
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
Fönster:	3-glas
Tvättstugor	2 st (utanför nr. 12 och 42)
Förråd:	1 källarförråd per lägenhet
Cykel-/barnvagnsrum:	I källaren
Förenings-/festlokal:	f.n. ingen
Uthyrningslägenhet:	f.n. ingen
Kabel-TV:	ComHem
Internet:	ComHem

X

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut**

**Utförda renoveringar**

Fönsterbyte i nr 26-48

**Utförda nyinvesteringar**

Takrenovering och säkerhet

**Planerade renoveringar**

Fönsterbyte i nr 4-24

Byte vattenledningar mellan huskropparna

Relining liggande stammar limphusen

Renovering lekplatser

**Försäljningar**

Antal överlåtelser 8 (13) antal medlemmar 49 (48).

Föreningen har också under året upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

**Händelser**

Två städdagar vår/höst.

Hyrt ut gamla FB-lokalen.

Hyreshöjning hyreslägenheter förhandlad och klar med Hyresgästföreningen.

Sänkt föreningens räntekostnader betydligt genom att 3 av föreningens 5 lån har omförhandlats.

Infört källsortering i miljöstugan, arbete pågår för att få full acceptans för detta bland samtliga boende.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Trygg Hansa

**Ekonomi**

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

X

**Flerårsöversikt / Nyckeltal**

	2016	2015	2014	2013**	2012
Nettoomsättning, tkr	8 288	7 880	7 714	2 732	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 655	-4 783	-4 582	-605	
Soliditet*	60	58	58	57	
Bostadsrättsyta	8 708	8 419	8 419	8 188	
Total yta (bostäder och lokaler)	12 089	11 878	11 878	11 878	
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	508	484	440	104	
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 259	8 948	9 440	9 706	
Fastighetens belåningsgrad***, %	49,00	63,00	65,00	65,00	
Taxeringsvärde, tkr	145 680	121 904	121 904	121 904	
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	128 944	126 153	121 270	116 028	
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	30,25	30,79	9,94	-	
Avskrivning / kvm total yta	316	316	295	50	
Elkostnad / kvm total yta	24	24	19	1	
Värmekostnad / kvm total yta	141	196	160	29	
Vattenkostnad / kvm total yta	25	36	25	8	

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

\*\*\*) Nyckeltalen baseras på utfall sept-dec

\*\*\*) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

-) Uppgifter saknas

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	118 626 310	7 418 074	184 614	-8 132 396	-4 782 931
Upplåtet tidigare hyresrätt	1 038 393	1 861 607			
Avsättning till yttre fond			71 703	-71 703	
Resultatdisposition				-4 782 932	4 782 931
Årets resultat					-4 655 024
	<b>119 664 703</b>	<b>9 279 681</b>	<b>256 317</b>	<b>-12 987 031</b>	<b>-4 655 024</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-12 987 031
årets resultat	-4 655 024
Totalt	-17 642 055
avsättning till yttre fond	437 040
uttag ur yttre fond	-699 149
balanseras i ny räkning	-17 379 946
Summa	-17 642 055

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

X

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 288 437	7 880 212
		<u>8 288 437</u>	<u>7 880 212</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-1 075 480	-719 471
Reparationer	4	-443 045	-430 048
Underhåll	5	-699 150	-294 009
Taxebundna kostnader	6	-2 759 595	-3 488 523
Försäkring och avgäld	7	-713 693	-702 215
Fastighetsskatt		-264 176	-223 116
Förvaltningskostnader	8	-949 518	-740 178
Styrelsearvode	9	-166 648	-165 749
<b>Fastighetskostnader</b>		<u>-7 071 305</u>	<u>-6 763 309</u>
<b>Resultat före avskrivningar och räntekostnader</b>		<u>1 217 132</u>	<u>1 116 903</u>
Avskrivningar		-3 821 614	-3 786 735
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 604 482</u>	<u>-2 669 832</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		21 577	82 198
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-2 072 119	-2 195 297
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 655 024</u>	<u>-4 782 931</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 655 024</u>	<u>-4 782 931</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	160 719 868	164 206 819
Fastighetsförbättringar	11	9 007 240	8 025 487
Pågående arbeten		3 795 531	-
		<u>173 522 639</u>	<u>172 232 306</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>173 522 639</b>	<b>172 232 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		119 561	44 796
Aktuell skattefordran		-	3 418
Övriga fordringar		17 760	21 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>360 292</u>	<u>366 023</u>
		497 613	435 893
<b>Kassa och bank</b>		<u>13 418 511</u>	<u>21 999 364</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 916 124</b>	<b>22 435 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 438 763</b>	<b>194 667 563</b>

X

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		128 944 384	126 044 384
Yttre fond		256 317	184 614
		<u>129 200 701</u>	<u>126 228 998</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 987 031	-8 132 396
Årets resultat		-4 655 024	-4 782 931
		<u>-17 642 055</u>	<u>-12 915 327</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>111 558 646</b>	<b>113 313 671</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	71 918 675	77 226 575
Övriga långfristiga skulder		98 476	-
		<u>72 017 151</u>	<u>77 226 575</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Inre fond		1 142 951	1 387 248
Leverantörsskulder		845 409	492 466
Skatteskulder		37 642	-
Mottagna depositioner		-	33 900
Övriga kortfristiga skulder		526 321	814 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 310 643	1 398 790
		<u>3 862 966</u>	<u>4 127 317</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>75 880 117</b>	<b>81 353 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 438 763</b>	<b>194 667 563</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 655 024	-4 782 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 821 614	3 786 735
		<u>-833 410</u>	<u>-996 196</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-833 410</b>	<b>-996 196</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-61 720	98 579
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-20 055	932 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-915 185</b>	<b>34 680</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering fastighetsförbättringar		-1 316 416	-5 965 898
Pågående arbeten		-3 795 531	
Utbetalning inre fond		-244 297	-408 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 356 244</b>	<b>-6 374 423</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 307 900	-2 248 425
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		98 476	
Inbetalda insatser		1 038 393	1 844 820
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 861 607	2 929 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 309 424</b>	<b>2 526 075</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 580 853</b>	<b>-3 813 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>21 999 364</b>	<b>25 813 033</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 418 511</b>	<b>21 999 365</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
<i>Fastigheten</i>		
Stomme och grund	100	35,7
Stomkompletteringar/innerväggar	100	19,0
Värme, Sanitet (VS)	50	12,0
El	40	8,0
Inre ytskikt och vitvaror	15	7,0
Fasad	50	5,0
Fönster	5	0,3
Köksinredning	30	3,0
Ventilation	25	2,0
Hiss	30	2,0
Styr- och övervakning	15	1,0
Restpost	50	6,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	20-40	
Markanläggningar	20	
Installationer	20-25	

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 425 334	4 174 149
Hysesintäkter, bostäder	1 946 883	2 013 661
Hysesintäkter, lokaler	1 439 072	1 209 302
Hysesintäkter, garage och parkering	485 600	463 593
Övriga hyresintäkter	-	4 500
Övriga intäkter	-8 452	15 007
	<b>8 288 437</b>	<b>7 880 212</b>

## Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Material	24 984	49 689
Trädgårdskostnader	79 932	182 300
Fastighetsskötsel	429 655	-
Snöröjning och sandning	93 870	122 060
Städning inkl hyrmattor	247 170	257 627
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	10 203	15 368
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	189 666	92 427
	<b>1 075 480</b>	<b>719 471</b>

## Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesbostäder	16 815	50 301
Hyseslokaler	45 635	52 493
El, värme, vatten och ventilation	85 345	43 097
Vattenskador	117 503	90 590
Tvättstuga, tvättutrustning	26 840	33 419
Fönster, portar och balkonger	70 902	72 591
Tak och fasader	2 542	-
Övriga reparationer	77 463	87 557
	<b>443 045</b>	<b>430 048</b>

## Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyseslokaler	697 672	-
El, värme, vatten och ventilation	1 478	27 901
Fönster, portar och balkonger	-	26 972
Tak och fasader	-	8 854
Mark- och trädgårdsunderhåll	-	5 103
Övriga underhållskostnader	-	225 179
	<b>699 150</b>	<b>294 009</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	289 898	286 801
Uppvärmning	1 700 194	2 329 919
Vatten	307 988	423 825
Sopor, grovsopor	352 992	341 679
Kabel-TV	108 523	102 584
Övriga driftskostnader	-	3 715
	<b>2 759 595</b>	<b>3 488 523</b>

### Not 7 Försäkring och avgäld

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	162 065	150 587
Tomträttsavgäld	551 628	551 628
	<b>713 693</b>	<b>702 215</b>

### Not 8 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	-	6 350
Administrationskostnader	-	1 775
Självrisker, hyresförluster etc.	52 917	-
Förvaltningskostnader, avtal	309 775	309 863
Revision	60 419	45 469
Förvaltningskostnader	157 421	52 621
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	347 091	307 507
Övriga förvaltningskostnader	21 895	16 593
	<b>949 518</b>	<b>740 178</b>

X

## Not 9 Arvoden

### Arvoden och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	133 500	134 250
Sociala kostnader	33 148	31 499
	<u>166 648</u>	<u>165 749</u>

## Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	171 753 170	171 753 170
Vid årets slut	<u>171 753 170</u>	<u>171 753 170</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 546 351	-4 059 400
-Årets avskrivning	-3 486 951	-3 486 951
Vid årets slut	<u>-11 033 302</u>	<u>-7 546 351</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>160 719 868</b>	<b>164 206 819</b>

### Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	90 000 000	8 000 000	98 000 000
Mark	46 000 000	1 680 000	47 680 000
	<u>136 000 000</u>	<u>9 680 000</u>	<u>145 680 000</u>

X

### Not 11 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Fastighetsförbättring</b>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	6 565 107	623 076
-Nyanskaffningar	1 277 360	5 942 031
Vid årets slut	<u>7 842 467</u>	<u>6 565 107</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-251 499	-31 154
-Årets avskrivningar	-253 271	-220 345
Vid årets slut	<u>-504 770</u>	<u>-251 499</u>
<b>Markanläggningar</b>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	246 626	246 626
-Nyanskaffningar	39 056	
Vid årets slut	<u>285 682</u>	<u>246 626</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 696	-12 348
-Årets avskrivning	-14 301	-12 348
Vid årets slut	<u>-38 997</u>	<u>-24 696</u>
<b>Installationer</b>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 648 494	1 624 626
-Nyanskaffningar		23 868
Vid årets slut	<u>1 648 494</u>	<u>1 648 494</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-158 545	-91 454
-Årets avskrivning	-67 091	-67 091
Vid årets slut	<u>-225 636</u>	<u>-158 545</u>
	<b>9 007 240</b>	<b>8 025 487</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	114 553	104 788
Upplupna intäktsräntor	-	6 995
Förvaltning	78 282	77 444
Kabel TV, Bredband	8 935	8 728
Stockholm Stad	137 907	137 907
Stokab	14 667	14 667
Bostadsrätterna	-	8 060
Snöskottning	5 948	7 434
	<u>360 292</u>	<u>366 023</u>

✓

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Länsförsäkringar			13 895 000	-13 895 000	-
Länsförsäkringar			15 646 575	-15 646 575	-
Nordea			-	31 790 000	31 790 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-15 895 000	-
Nordea			-	8 895 000	8 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	556 325	15 338 675
			<u>77 226 575</u>	<u>-4 195 250</u>	<u>71 918 675</u>

### Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2016-12-31
Inga löpande amorteringar	-

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>81 475 000</u>	<u>81 475 000</u>
	<b>81 475 000</b>	<b>81 475 000</b>

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

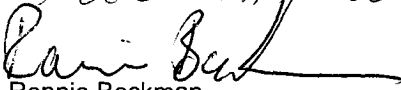
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	229 710	363 413
Förutbetalda hyror och avgifter	731 378	711 954
Upplupen revisionskostnad	40 000	25 000
Värme	257 836	251 841
El	31 266	29 914
Sopor	4 841	10 996
Valvet	15 612	-
Övrigt	-	5 672
	<hr/>	<hr/>
	1 310 643	1 398 790

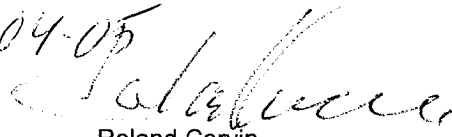
**Underskrifter**

Ort och datum

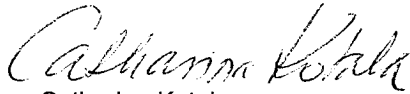
Stockholm 2017-04-05



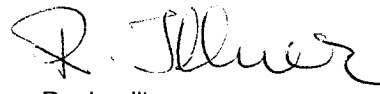
Ronnie Beckman  
Styrelseledamot



Roland Cervin  
Styrelseledamot

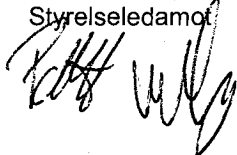


Catharina Kotala  
Styrelseledamot

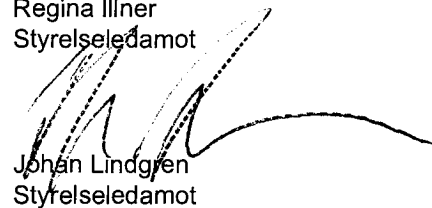


Regina Illner  
Styrelseledamot

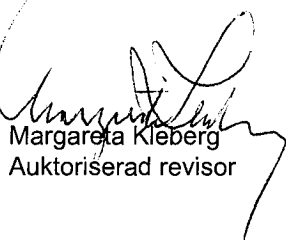
Patrik Wiberg  
Styrelseledamot



Johan Lindgren  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2017



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf Forshagagatan  
org.nr 769623-8315

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forshagagatan för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

K  
L  
E  
B  
E  
R  
G  
R  
E  
V  
I  
S  
I  
O  
N  
A  
B

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forshagagatan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

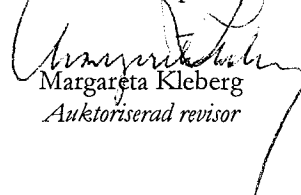
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 21 april 2017

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor